

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 11/2003
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	29.01.2003	

Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2197 - Kaskade -
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag

Gemäß § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 sowie der §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der

Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2197 - Kaskade -

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst das Areal zwischen der Hauptstraße, der Stationsstraße und dem Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“. Durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2197 - Kaskade - werden Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - sowie Nr. 2195 - Poststraße - überlagert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Sachdarstellung / Begründung

1. Aktueller Planungsstand - Projekt „Kaskade“

Die Becker Immobilien-VermietungsGmbH beabsichtigt für den Bereich zwischen der Hauptstraße, Stationsstraße und dem Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“ die Errichtung eines „Einkaufszentrums, Urban Entertainment Center mit Kinocenter und Hotel“ (Projekt „Kaskade“).

Die Bebauungs- und Nutzungskonzeption für das Projekt „Kaskade“ wurde im Planungsausschuss am 18.04.2002 seitens des im Auftrage der Becker ImmobilienvermietungsGmbH tätigen Architekten, Herrn Dipl.-Ing. Ortwin Hillnhütter, vorgestellt.

Der Planungsausschuss hat die vorgestellte Konzeption zum Projekt „Kaskade“ zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum erforderlichen Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die vorliegende und am 18.04.2002 vorgestellte Plankonzeption für das Projekt „Kaskade“ sieht die Errichtung eines Einkaufszentrums auf den im Eigentum der Becker ImmobilienvermietungsGmbH stehenden Grundstücke an der Hauptstraße/ Stationsstraße sowie der Fläche des ehemaligen Zollamtes mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 37.000 m² (Einzelhandelsflächen (ca. 11.000 m² Verkaufsfläche), Kino- und Hotelnutzung) vor.

Die Fläche des ehemaligen Zollamtes wurde zwischenzeitlich von der Stadt erworben und soll im Rahmen der Realisierung des Projektes „Kaskade“ an die Becker ImmobilienvermietungsGmbH weiter veräußert werden (siehe Vorlage zum Finanz- und Liegenschaftsausschuss am 05.12.2002/ Drucksachenummer 704/ 2002).

Die Bebauungskonzeption umfasst des weiteren - zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs - den Bau einer Tiefgarage (150 Stellplätze) im 2. Untergeschoss des Gebäudekomplexes „Kaskade“ sowie die Errichtung eines Parkhausgebäudes (3 Parkebenen mit 400 Stellplätzen) auf der gegenüberliegenden Seite der Stationsstraße in Form einer Überbauung des geplanten Buswartebereiches (neuer Busbahnhof).

Das Parkhaus- und „Kaskade“-Gebäude soll durch ein Brückenbauwerk (über der Stationsstraße) verbunden werden, um auf drei Ebenen einen direkten Zugang aus dem Parkhaus in das Einkaufszentrum/ Hotel zu gewährleisten.

Hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes ist - im Unterschied zum Projekt „Gladium“ - eine kleingliedrige Aufteilung mit einer Vielzahl von kleineren Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen.

Als sogenannte „Ankermieter“ werden im 1. Untergeschoss ein Lebensmittel- sowie ein Discountmarkt mit ca. 1.200 m² bzw. 700 m² Verkaufsfläche sowie drei Handelseinrichtungen (z.B. Mode-, Textil und Drogeriemarkt) im EG/ 1. OG mit jeweils 1.000 bis 1.500 m² Verkaufsfläche konzipiert. Ergänzt wird der Einzelhandelsbesatz durch kleinere Läden und Shops.

Alternatives Nutzungskonzept

Im Rahmen der Betreiber- und Mietersuche für das Projekt „Kaskade“ haben sich Sachverhalte ergeben, welche die Becker ImmobilienvermietungsGmbH veranlasst haben, das Bebauungs- und Nutzungskonzept optional zu verändern. Dem weiteren Planungs-, Prüf- und Beratungsprozess soll neben dem vorliegenden Konzept mit Einzelhandelsflächen von ca. 11.000 m² Verkaufsfläche ein alternatives Nutzungskonzept zu Grunde gelegt werden, das anstelle der Kino- und Hotelnutzung ausschließlich Einzelhandelsflächen mit ca. 15.000 m² Verkaufsfläche umfasst.

Planunterlagen für das Alternativkonzept mit Aussagen zur Anzahl und Größe der angedachten Einzelhandelseinrichtungen liegen der Verwaltung nicht vor.

Alternatives Parkraumkonzept

Auf Wunsch der Becker ImmobilienvermietungsGmbH wurde in der Verkehrsuntersuchung zusätzlich eine Parkraumvariante untersucht und bewertet, die anstelle der Tiefgarage eine Parkhauskonzeption (Überbauung der Buswarteanlage) mit 4 Parkebenen und einer Kapazität von 550 Stellplätzen beinhaltet.

2. Städtebauliche Voruntersuchungen

Wie bereits im Rahmen der Vorstellung des Projektes „Kaskade“ im Planungsausschuss am 18.04.2002 begründet und angekündigt, wurden zwischenzeitlich zwei gutachterliche Untersuchungen zu den Themen „Einzelhandel“ und „Verkehr“ durchgeführt, in denen die Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsprojektes „Kaskade“ auf die gesamtinnerstädtische Situation von Bergisch Gladbach analysiert und bewertet werden.

Hinsichtlich des Umfangs und der Ergebnisse der beiden gutachterlichen Untersuchungen „Tragfähigkeitsanalyse Einzelhandel“ und „Verkehrsuntersuchung“ für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach wird auf den Tagesordnungspunkt A 6 sowie auf die Ausführungen der beiden Gutachter in der Planungsausschuss-Sitzung verwiesen.

Die Ergebnisse der beiden städtebaulichen Voruntersuchungen sind in dem weiteren Planungsprozess sowie im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2197 - Kaskade - zu Grunde zu legen.

2.1 Tragfähigkeitsanalyse – Einzelhandel (Institut für Gewerbezentren, Starnberg)

2.1.1 Projektbezogene Aussagen

Das zu bewertende Bebauungs- und Nutzungskonzept „Kaskade“ in der Fassung vom 29.3.2002 zur Realisierung eines multi-funktionalen Shopping-Centers wird aus Sicht des beauftragten Einzelhandels-Gutachters grundsätzlich kritisch beurteilt.

Auf den ersten Blick besticht die Konzentration unterschiedlicher Nutzungsarten an diesem Standort in der Innenstadt von Bergisch Gladbach. So würde die bestehende Attraktivität durch Realisierung von gegenwärtig nicht - oder nicht ausreichend - existierenden Nutzungsarten wie:

- Kino-Center mit 5 Sälen und 1.200 Sitzplätzen
- Erlebnis-Gastronomie
- Gesundheitszentrum mit Fitness und Wellness
- Hotel im 3-Sterne-Bereich mit 105 Zimmern
- Ballsaal mit Konferenzräumen
- ergänzt durch hochwertigen kleinteiligen Einzelhandel
- in Verbindung mit 550 Kfz-Stellplätzen

deutlich erhöht werden.

Die bisherigen deutschen Erfahrungen mit grundsätzlich ähnlichen Projekten und Objekten zeigen geringe Realisierungschancen für derartige Konzepte. Beispielhaft hierfür kann u.a. angeführt werden:

- die Vielzahl von übereinander liegenden Ebenen für Einzelhandelsflächen (1. UG, EG, 1. OG, 2. OG und z.T. auch 3. OG)
- die wohl nicht ausreichende Anbindung dieser Ebenen an unmittelbare Frequenzbringer
- die mangelnde Trennung auf diesen Ebenen aus der Sicht unterschiedlicher Nutzer (z.B. Hotel, Einzelhandel/Wellness) und damit die Schaffung eines entsprechenden Konfliktpotentials
- die mangelnde Anziehungskraft und damit Attraktivität aufgrund nicht erkennbarer „Anker-Mieter“ bzw. hierfür vorgesehene Flächen
- die erfahrungsgemäß nicht ausreichende Anziehungskraft projektierter kleinflächiger Handels-

nutzer auf den Obergeschossen

- ein dargestellter Mieter-Mix, der nicht das Konzept der Hochwertigkeit erkennen lässt (z.B. Drogerie-Fachmarkt, Lotto, T-Punkt, Schnaps-Boutique, Fotoladen, Sport etc.)

Die Tragfähigkeit dieses multi-funktionalen Nutzungskonzeptes wird im Wesentlichen von der Eigenständigkeit und damit dem Erfolg der Einzelhandelsflächen abhängig sein. Diese Eigenständigkeit und Tragfähigkeit allerdings sowie die Vermarktung und Finanzierung dieser Flächen wird aktuell in Frage gestellt.

Aufgrund der konzipierten Nutzungskonstellation (Einzelhandelsflächen, Erlebnisgastronomie, Gesundheitszentrum, Kino-Center, Hotelnutzung, Ballsaal und Konfereinrichtungen) und der aufwendigen, kostenträchtigen Baumaßnahme (Gebäudekomplex Kaskade mit unterirdischer Anbindung/Andienung, Parkhausgebäude mit Unter- und Überbauung von Verkehrsflächen (Buswartebereich des Neuen Busbahnhofs), verbindendes Brückenbauwerk als Überbauung der Stationsstraße, wird die Gesamtwirtschaftlichkeit dieses Projektes seitens des Gutachters in Frage gestellt.

Unabhängig von der Einschätzung des vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für das Projekt „Kaskade“ wird für den betreffenden Bereich der Stadtmitte die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung gesehen. Dem Gebiet wird aufgrund seiner Lage ein deutliches Aufwertungspotenzial zugesprochen. Der Abriss der desolaten Bestandsbebauung sowie die Entwicklung des Standortes werden zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation in diesem Innenstadtgebiet führen.

2.1.2 Gesamtbetrachtung/ Tragfähigkeit der beiden Projekte „Kaskade“ und „Gladium“ auf die gesamtinnerstädtische Einzelhandelssituation

Die aktuell erhobenen Daten über die Stadt Bergisch Gladbach zeigen einen Handlungsbedarf in Bezug auf eine Attraktivitätserhöhung der Innenstadt. Insofern ist das Interesse der Investoren für zwei Projekte im Grunde zu begrüßen, da hierdurch die bestehenden Defizite beseitigt und die abfließende Kaufkraft zumindest reduziert werden kann.

Ausgewählte Ergebnisse dokumentieren diesen Status Quo:

- Bezogen auf die Verkaufsfläche der Gesamtstadt im Nahrungs- und Genussmittelbereich hält die Innenstadt (enge Abgrenzung) lediglich einen Flächenanteil von 8 Prozent. Die aktuelle Verkaufsfläche von 2.400 m² liegt in dieser Warengruppe noch unter dem Stadtbereich Bensberg und dem Stadtbereich Refrath. Ein vergleichsweise geringer Flächenanteil besteht in der Innenstadt von Bergisch Gladbach u.a. auch in den Warengruppen Hausrat/Glas/Porzellan, Spiel/Sport/Hobby, Gesundheit und Körperpflege und Bücher/ Schreibwaren und Neue Medien. Die Umsatzanteile dieser Warengruppen bestätigen diese Ergebnisse.
- Durch die Etablierung zusätzlicher Angebote in diesen Warengruppen in den beiden Projekten kann dieser Flächenanteil erhöht und damit die Anziehungskraft der Innenstadt verbessert werden.
- Zur Beurteilung der Tragfähigkeit künftiger Vorhaben ist die Kenntnis des Einzugsgebietes eine Voraussetzung. Nach aktuellen Erhebungen durch den Einzelhandelsgutachter verfügt die Innenstadt der Stadt Bergisch Gladbach über ein Einzugsgebiet von rund 260.450 Einwohnern. Diese verfügen über ein ladeneinzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential von rund 1.422 Mio. Euro. Auf die Stadt Bergisch Gladbach entfällt davon ein Kaufkraftpotential von 605,2 Mio. Euro.
- Die so ermittelten Potentiale stellen eine gute Basis zur Realisierung zusätzlicher Einzelhandelsflächen dar. Dass diese zur Verbesserung der Attraktivität erforderlich sind, ergibt sich insbesondere aus der ermittelten Einzelhandelszentralität von lediglich 0,85, was bedeutet, dass dem Einzelhandel der Stadt Bergisch Gladbach rund 15 Prozent weniger Kaufkraft zufließt, als mit der örtlichen Bevölkerung zu erzielen wäre.

- Um den sich hieraus errechnenden saldierten Kaufkraftabfluss von rund 88,8 Mio. Euro stärker zu binden, ist die Realisierung neuer attraktiver Verkaufsflächen zu empfehlen. Noch deutlicher wird das Erfordernis einer Attraktivitätserhöhung bei der Bewertung der Einzelhandelszentralität von 0,20 ausschließlich für die Innenstadt.
- Auch durch die Ermittlung der Arealität, also der Verkaufsfläche in Relation zu den Einwohnern eines Gebietes, lassen sich Tragfähigkeiten ermitteln. Das Ergebnis von 1,4 m² Verkaufsfläche je Einwohner für die Stadt Bergisch Gladbach stellt eine solide Grundlage für Flächenzuwächse dar. Unter Berücksichtigung ausgewählter Betriebsformen, wie Kleinverbrauchermärkte, Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser (in Bergisch Gladbach und im Einzugsgebiet bisher nicht vorhanden), sind Unterdeckungen erkennbar, die durch die beiden Projekte, insbesondere die „Gladium-Citygalerie“ aufgrund bereits erfolgter Vermietung, behoben werden können.
- Die Stadt Köln fungiert in der Region als Oberzentrum und damit als bedeutendster Wettbewerbsstandort für die Stadt Bergisch Gladbach insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck, Spiel, Sport, Freizeit, Unterhaltungselektronik, Computer, Software sowie im Einrichtungsbedarf. Durch Berücksichtigung dieser Branchen-/ Warengruppen im Rahmen der beiden Projekte sollte es möglich sein, mehr Kaufkraft in der Innenstadt von Bergisch Gladbach zu binden, ohne hierbei die überregionale Bedeutung von Köln zu unterschätzen.

Diese ausgewählten Ergebnisse verdeutlichen bereits das grundsätzliche Erfordernis der Attraktivitätserhöhung der Innenstadt von Bergisch Gladbach durch die Etablierung neuer Angebote.

Die Obergrenzen der akzeptablen Verkaufsflächen werden derzeit in mehreren Szenarien im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse ermittelt. Detaillierte Ergebnisse werden zur Sitzung des Planungsausschusses am 29.01.2003 vorliegen.

2.2 Verkehrsuntersuchung (Ingenieurbüro blanke verkehr.concept, Bochum)

Kreisverkehrsplatz Driescher Kreuz

Da bei dem heute signalgesteuerten Verkehrsknoten Hauptstraße/ Kalkstraße/ Stationsstraße/ An der Gohrsmühle zu Spitzenzeiten erhebliche Rückstauerscheinungen insbesondere in den Zufahrten Hauptstraße und Stationsstraße festzustellen sind, wird ein Umbau des Knotens zu einem Kreisverkehrsplatz von dem Verkehrsgutachter befürwortet.

Die Kreisverkehrslösung in der bisher geplanten Form mit Bypässen in den Zufahrten An der Gohrsmühle (in Richtung Stationsstraße) sowie (untere) Hauptstraße (in Richtung An der Gohrsmühle) wird - unter Zugrundelegung der heutigen Verkehrsbelastungen - zu guten Verkehrsqualitäten (maximal ca. 20 Sekunden Wartezeit bei der Einfahrt in den Kreisverkehrsplatz) führen.

Durch die Öffnung der Kalkstraße und der Dechant-Müller-Straße in Beidrichtungsverkehr wird die Hauptstraße voraussichtlich um 100 Kfz/ h entlastet und die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrplatzes geringfügig optimiert. Dies hätte jedoch zur Folge, dass die Knotenpunkte Hauptstraße/ Dechant-Müller-Straße und Kalkstraße/ Dechant-Müller-Straße umgebaut und zusätzliche Linksabbiegespuren hergestellt werden müssen.

In der planerischen Abwägung ist daher ein nicht unerheblicher Aufwand für die Anpassung der Knotenpunkte einem relativ geringen Potenzial für mögliche verlagerte Verkehrsströme gegenüber zu stellen.

Sperrung der Poststraße/ Umgestaltung als Fußgängerbereich

Die geplante Sperrung der Poststraße wird von dem Verkehrsgutachter begrüßt, da die heute vorhandenen und den Verkehrsablauf des zukünftigen Busbahnhofes beeinträchtigenden Störeinflüsse beseitigt werden.

Die mit der Sperrung der Poststraße einhergehende Mehrbelastung der Kreisverkehrszufahrt Stationsstraße wird zu einem Anstieg der mittleren Wartezeit führen; die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs „Driescher Kreuz“ bleibt jedoch uneingeschränkt erhalten.

Zusätzliche Fahrspur (Jakobstraße/ Stationsstraße)/ Sperrung der Rampe Stationsstraße für den MIV (motorisierter Individualverkehr)

Im Rahmen der Realisierung des neuen Busbahnhofes wird die Errichtung einer zusätzlichen Fahrspur als Umfahrung des derzeit noch bestehenden Parkhausgebäudes von der Jakobstraße zur Stationsstraße (parallel zur Rampe Stationsstraße) erforderlich. Zur Gewährleistung und Optimierung der Funktionsfähigkeit des neuen Busbahnhofes ist darüber hinaus vorgesehen, die Rampe Stationsstraße für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu sperren, d.h., die Rampe bleibt zukünftig ausschließlich dem ÖPNV vorbehalten.

2.2.1 Projektbezogene Aussagen (Lastfall „Projekt Kaskade“)

Den Annahmen und Bewertungen für den „Lastfall Kaskade“ wurden die vorstehend aufgeführten verkehrlichen Maßnahmen zu Grunde gelegt.

Die beabsichtigte Parkhauskonzeption mit unmittelbarer Anbindung der Parkhausein- und Ausfahrten an den Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ (5. Kreiszufahrt) wird aus Sicht des Verkehrsgutachters kritisch beurteilt.

Für den geplanten Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ wurde als Grenzwert der angemessenen Verkehrsqualität eine Größenordnung von ca. 45 Sekunden pro Fahrzeug mittlere Wartezeit in der Nachmittagsspitzenstunde angesetzt.

Für das Projekt „Kaskade“ wurde ein Verkehrsmehraufkommen in der Nachmittagsspitzenstunde von 160 Kfz/ h im Zufluss (Zielverkehr) und 128 Kfz/ h im Abfluss (Quellverkehr) ermittelt und den Leistungsberechnungen zu Grunde gelegt.

Bei der Variante „Parkhaus mit 400 Stellplätzen“, erschlossen über eine 5. Kreiszufahrt, wird die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes in der Zufahrt An der Gohrsmühle in der Nachmittagsspitzenstunde mit 49 Sekunden/ Fahrzeug leicht und in der Zufahrt Stationsstraße mit Wartezeiten von ca. 103 Sekunden/ Fahrzeug (Beidrichtungsverkehr Kalkstraße/ Dechant-Müller-Straße) erheblich überschritten.

Unter Beibehaltung der heutigen Einbahnstraßenregelung (Kalkstraße) wird die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes in den Nachmittagsspitzenstunden in der Zufahrt An der Gohrsmühle mit 71 Sekunden/ Fahrzeug leicht und in der Zufahrt Stationsstraße mit Wartezeiten von ca. 174 Sekunden/ Fahrzeug (Beidrichtungsverkehr Kalkstraße/ Dechant-Müller-Straße) erheblich überschritten.

Auch im Falle einer Reduzierung des Parkplatzkontingentes für das Parkhaus auf 200 Stellplätze (50 %) wird die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes (Grenzwert 45 Sekunden/ Fahrzeug) in der Nachmittagsspitzenstunde in der Zufahrt Stationsstraße mit 63 Sekunden/ Fahrzeug immer noch überschritten.

Da die Anbindung des geplanten Parkhauses über eine zusätzliche Zufahrt an den Kreis „Driescher Kreuz“ - auch bei reduzierter Stellplatzanzahl - zu erheblichen Rückstauerscheinungen in der Stationsstraße führen würde, kann das vorliegende Erschließungs- und Parkierungskonzept für das Projekt „Kaskade“ nicht befürwortet werden.

2.2.2 Gesamtbetrachtung (Lastfall „Projekt Kaskade“ und „Projekt Gladium“)

Der vorhandene Kreisverkehrsplatz „Paffrather Straße/ Reuterstraße“, dem heute eine sehr gute Verkehrsqualität zugesprochen werden kann, weist für den prognostizierten Mehrverkehr (Projekt „Kaskade“ und/ oder Projekt „Gladium“) ausreichende Leistungsfähigkeiten auf.

In der Gesamtbetrachtung der beiden Einzelhandelsprojekte (Lastfall „Kaskade“ und „Gladium“) werden die jeweils projektbezogenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrplatzes „Driescher Kreuz“ und der Stationsstraße überlagert und somit erheblich verstärkt. Die Anbindung des Parkhauses „Kaskade“ über eine fünfte Kreisverkehrszufahrt kann daher - selbst unter Aufrechterhaltung der Befahrbarkeit der Poststraße - aus gutachterlicher Sicht nicht zur Ausführung empfohlen werden.

Alternativ zu der Parkhausplanung mit Überbauung des Busbahnhofes kann eine Errichtung von Stellplatzebenen unter oder über dem Gebäudekomplex „Kaskade“ mit Anbindung an die Stationsstraße in Betracht gezogen werden.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde seitens des Gutachters eine Konzeptvariante für das Parkraumkonzept „Kaskade“ entwickelt und eine erneute Leistungsfähigkeitsberechnung durchgeführt.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Verkehrsstraßen und Verkehrsknoten sind für die angedachte Parkplatzkonzeption folgende Maßgaben erforderlich:

- Stellplatzebene(n) Tiefgarage oder oberirdische Stellplatzebenen innerhalb des Gebäudekomplexes „Kaskade“
- Ein Stellplatzkontingent von 550 Stellplätzen ist hinsichtlich der Leistungsfähigkeit angrenzender Verkehrsanlagen als Obergrenze anzusehen.
- Einrichtung einer Abbiegehilfe bzw. einer separaten Linksabbiegespur auf der Stationsstraße für den aus nordöstlicher Richtung linksabbiegenden Verkehrsstrom in eine mögliche Parkieranlage innerhalb des Gebäudekomplexes „Kaskade“, um Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs - insbesondere hinsichtlich der Abwicklung des Busverkehrs - so gering wie möglich zu halten.
- Bei der Ausfahrt sollte eine Richtungstrennung (Linksabbieger in Richtung Driescher Kreuz und Rechtsabbieger in Richtung Paffrather Straße) durch separate Fahrspuren vorgesehen werden.
- Die Lage des Ein-/Ausfahrtbereich der Kaskade-Parkieranlage ist an die Planung des Busbahnhofes und die damit verbundenen Signalstandorte anzupassen.
- Die Errichtung von Stellplatzebenen innerhalb des Gebäudekomplexes „Kaskade“ ist zwingend an die zusätzliche Einrichtung eines Bypasses „Stationsstraße - Kalkstraße“ am Kreisverkehrplatz „Driescher Kreuz“ gebunden.
- Bei Einrichtung von drei Bypässen (Hauptstraße- An der Gohrsmühle, An der Gohrsmühle - Stationsstraße sowie Stationsstraße - Kalkstraße) bei derzeitiger Verkehrsführung (Einbahnstraßenregelung für die Hauptstraße und Kalkstraße) kann gemäß der Prognoserechnung eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs „Driescher Kreuz“ in den Nachmittagsspitzenstunden gewährleistet werden.

3. Weitere Vorgehensweise/ Planerfordernis

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt „Kaskade“ (Gebäudekomplex Kaskade/ Parkhaus Stationsstraße/ Verbindungsbaukörper) liegen zurzeit nicht vor.

Von dem Vorhaben „Kaskade/ Parkhaus“ werden folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne betroffen:

1. Bebauungsplan Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße -

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich entlang der Hauptstraße Kerngebiet MK, eine maximal viergeschossige und entlang der Stationsstraße eine abgestaffelte, maximal zweigeschossige Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von 0,9/ Geschossflächenzahl von 1,9 fest.

Für die den geplanten Gebäudekomplex Kaskade betreffenden Flächen (Eigentümer Becker Im-

mobilienvermietungsGmbH/ ehem. Zollamtsgrundstück) weist der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt ca. 3.700 m² mit einer Bruttogeschossfläche (zwei- bis viergeschossig) von ca. 10.000 m² aus.

Das derzeitige Planungsrecht steht der geplanten Konzeption für eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung mit einer Bruttogeschossfläche von 37.000 m² entgegen. Darüber hinaus werden durch den geplanten Gebäudekomplex „Kaskade“ die Baugrenzen zur Stationsstraße und zur Hauptstraße (Fußgängerzone) überschritten.

2. Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße -

Durch die konzipierte Überbauung des Fußgängerbereiches „Hauptstraße“ in einer Tiefe bis zu 4,00 m werden Flächen betroffen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße - als Verkehrsfläche ausgewiesen sind.

3. Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach -

Der Bebauungsplan weist für den Bereich des geplanten neuen Busbahnhofes Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Busbahnhof (ZOB)“ fest. Die konzipierte Unterführung (Zufahrt) und Überbauung des Buswartebereiches mit einem Parkhaus ist planungsrechtlich zurzeit nicht zulässig.

Für das Parkhausgebäude werden zusätzlich Flächen in Anspruch genommen, die im Bebauungsplanentwurf Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - als „Grünfläche mit erhaltenswertem Vegetationsbestand (gegrünter Hang)“ festgesetzt sind.

Darüber werden durch den Gebäudekomplex „Kaskade“ Flächen überplant, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche (Optionsflächen für den Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ bzw. für ggf. erforderliche separate Abbiegespuren) gesichert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Einkaufszentrum „Kaskade“ ist die Änderung der vorstehend aufgeführten Bebauungspläne erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, die das Einzelhandelsprojekt „Kaskade“ umfassenden Teilbereiche der vorstehend aufgeführten Bebauungspläne durch einen neuen Bauleitplan zu ersetzen.

Da es sich bei dem Projekt „Kaskade“ um ein konkretes Bauvorhaben handelt, wird zur Regelung und Sicherung der Realisierung/ Durchführung des Vorhabens die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB empfohlen.

Auf der Grundlage des Beratungsergebnisses - Planungsausschuss 29.01.2003 sowie des Aufstellungsbeschlusses wird zwischen der Stadt und der Becker ImmobilienvermietungsGmbH eine Planungsvereinbarung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB geschlossen, in der die Inhalte und der Umfang der zu erstellenden Planleistungen, Prüfungen und gutachterlichen Untersuchungen geregelt werden.

Darüber hinaus wird - vor Durchführung des Bauleitplanverfahrens - der Nachweis der für den Vorhaben- und Erschließungsplanes geltenden Kriterien gemäß § 12 Abs. 1 BauGB (Bonität/ Finanzierungsplan/ Verfügungsberechtigung der Grundstücke) gefordert.

Für die Erstellung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum VEP erforderlichen Planleistungen wurde seitens des im Auftrage der Becker ImmobilienvermietungsGmbH tätigen Architekten, Herrn Dipl.-Ing. Ortwin Hillnhütter, die Planungsgruppe MWM, Meyer-Brandis/ Winter/ Mesenholl, Aachen, vorgeschlagen. Gegen die Wahl des renommierten Planungsbüros bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken.

Aufstellungsbeschluss

Das vorstehend beschriebene Areal zwischen der Hauptstraße, Stationsstraße und dem Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“ wird derzeit durch ein ungeordnetes, negatives Erscheinungsbild gekennzeichnet und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes innerhalb der Stadtmitte von Bergisch Gladbach, unter Bezugnahme auf die Grundsatzentscheidung im Planungsausschuss am 28.04.2002 zur Durchführung notwendiger Bauleitplanverfahren ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und gestalterische Attraktivierung des östlichen Teilgebietes der Stadtmitte unmittelbar angrenzend an die Fußgängerzone und den geplanten neuen Busbahnhof.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende städtebauliche Planungsziele zu Grunde:

- Schaffung einer kerngebietstypischen Nutzungsstruktur und Nutzungsdichte für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen
- Stärkung der Stadtmitte durch einen ergänzenden hochwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort
- Stärkung und Belebung der Stadtmitte durch ein attraktives Entertainment- und Freizeitangebot (Fitness-Wellness, Kino, Hotel)
- städtebauliche Einbindung des Bauvorhabens in das Innenstadtgefüge als östlicher „Entreebereich“ in das Stadtzentrum (Fußgängerzone)

Die Verwaltung schlägt dem Planungsausschuss vor, für das in dem Übersichtsplan - Geltungsbereich (siehe Anlage) gekennzeichnete Innenstadtgebiet einen Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2197 - Kaskade - zu fassen.

Maßgaben für das weitere Planverfahren

- Dem weiteren Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2197 - Kaskade - sind die vorstehend beschriebenen Verkehrsmaßnahmen (Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“, zusätzliche Fahrspur als Umfahrung des derzeitigen Parkhausgebäudes (Verbindung Jakobstraße - Stationsstraße), Sperrung der Poststraße sowie der Rampe Stationsstraße für MIV) zu Grunde zu legen.
- Aufgrund der gutachterlichen Bedenken ist das vorliegende Einzelhandelskonzept unter Wirtschaftlichkeitsaspekten zu prüfen; bei Beibehaltung des Nutzungskonzeptes (Nutzungskombination/ Größenordnung) ist die Tragfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes im weiteren Planverfahren schlüssig nachzuweisen.
- Die Größenordnung des Einzelhandelsprojektes bzw. der Umfang der zulässigen Verkaufsfläche ist in Abhängigkeit der Ergebnisse der Tragfähigkeitsberechnung (Ermittlung der Obergrenze der für die Stadtmitte insgesamt akzeptablen Verkaufsflächen), die zurzeit noch durchgeführt und deren Ergebnisse zur Sitzung des Planungsausschusses am 29.01.2003 vorliegen werden, zu bestimmen und dem weiteren Planverfahren zu Grunde zu legen.
- Aufgrund der beschriebenen, zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des projektbedingten, prognostizierten Mehrverkehrs auf die gesamtinnerstädtische Verkehrssituation sowie im Hinblick auf den prognostizierten Mehrverkehr durch das Projekt „Gladium“ ist das Parkraumkonzept grundsätzlich zu überdenken; von einer Anbindung des konzipierten Parkhauses unmittelbar an den geplanten Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ ist wegen der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Kreisels abzusehen.
- Im Falle eines veränderten Parkraumkonzeptes in Form von Parkebenen innerhalb des Gebäudekomplexes „Kaskade“ sind Lösungsvorschläge hinsichtlich der Ein- und Ausfahrten im Bereich der Stationsstraße zu entwickeln und die Leistungsfähigkeit der Stationsstraße sowie des Kreis-

verkehrsplatzes „Driescher Kreuz“ erneut zu prüfen.

Trotz der kritischen gutachterlichen Einschätzungen - bezogen auf die vorliegende Plankonzeption für das Projekt „Kaskade“ - bleiben die städtebaulichen Zielsetzungen für eine Neuordnung und Entwicklung des Standortes für die Ansiedlung neuer Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen weiterhin bestehen.

Für die Weiterentwicklung des konzipierten Einzelhandelsprojektes und Überarbeitung des Nutzungs- und Parkraumkonzeptes haben bereits beide Gutachter ihre Unterstützung zugesagt.

Ein Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches, exemplarische Planskizzen des Projektes „Kaskade“ sowie Erläuterungen zu dem Bebauungs- und Nutzungskonzept sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Anlagen